

EXPOSÉ

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Graz Jakomini
95 m² | Panorama-Wintergarten | Schlossbergblick**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	95 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	ab sofort
BEFRISTUNG	ja
GESAMTMIETE	€ 975,-



OBJEKT-STANDORT

Grazbachgasse 53
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer
- Ideale Infrastruktur
- Panorama-Wintergarten

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 96 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine besonders charmante 95 m² große 2-Zimmer-Wohnung, welche sich im 7. Stockwerk (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Jakomini und somit mitten im Stadtzentrum befindet. Die Wohnung wurde neu ausgemalt und punktet mit dem lichtdurchfluteten Panorama-Wintergarten, der einen tollen Blick auf die Stadt sowie auf den Grazer Schlossberg bietet.

Die Wohnung teilt sich in einen großzügigen Vorraum, in ein Badezimmer, ein separates WC, einen groß geschnittenen Raum, einen Wintergarten mit wunderschönem Blick über die Stadt und Küche sowie in ein weiteres großes Zimmer auf.

Die gepflegte Einbauküche ist mit einem Backrohr und einem Herd mit 4-feldigem Ceranfeld, einer Spüle, einer neuen Kühl-/Gefrierkombination, einem neuwertigen Geschirrspüler sowie mit diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet. In einem der Unterschränke befindet sich eine Aussparung für eine Waschmaschine. Hier ist ausreichend Platz für einen Essbereich.

Das freundliche Badezimmer verfügt über ein kleines Fenster, welches in den Wintergarten führt und ist somit besonders hell. Es ist mit einer gläsernen Duschkabine, einem Waschbecken mit verbautem Unterschrank, Ablagefläche und Spiegel ausgestattet. Das WC befindet sich in einem extra Raum und verfügt ebenfalls über ein Waschbecken.

In einem der beiden Zimmer befindet sich ein großer Schrank, der vom Vormieter optional abgelöst werden kann. Wird dieser nicht benötigt, wird er von jenem entfernt. Eine Gemeinschaftsdachterrasse kann mitbenützt werden.

Gesamtmiete (Miete inkl. BK, Heizung und USt.): € 975,-

Bruttomiete: € 698,16 | Betriebskosten inkl. USt.: € 169,84 | Heizkosten inkl. Warmwasser: € 107,-
Strom extra.

Kaution: € 3.000,-

Provision: Provisionsfrei!



LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre Lage einen idealen Anschluss an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich direkt im Haus. Supermärkte, Restaurants, Cafés, verschiedenste Ärzte, Apotheken sowie Geschäfte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Ein Kindergarten sowie eine Kinderkrippe liegen zu Fuß nur fünf Minuten entfernt. Zu den Volksschulen Graz Brockmann und Graz Krones gelangt man ebenfalls in wenigen Gehminuten. Die HAK Grazbachgasse liegt in derselben Straße.
- Der Jakominiplatz liegt etwa fünf Gehminuten entfernt. Von dort führen zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien nach ganz Graz sowie ins Grazer Umland. Die Wohnung bietet somit einen top Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.
- Die Radroute R2, der beliebte Grazer Mur-Radweg, liegt in der unmittelbaren Nähe und ist ein toller Ausgangspunkt für Ausflüge. Der Augartenpark samt Augartenbucht und Spielplatz liegt ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.
- Die Liebenauer Tangente ist mit dem Auto in etwa acht Minuten erreichbar und führt auf die Süd Autobahn (A2).



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at


Immobilien
#wirbewegenwohnen